

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ EE Estate

registrikood: 11055049

tänava/talu nimi, Narva mnt 7-562

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 58132303

e-posti aadress: claudio@estate.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 5 Muud nõuded	8
Lisa 6 Muud võlad	8
Lisa 7 Osakapital	8
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Tööjõukulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on investeringud kinnisvarasse. Lisaks pakutakse muid konsultatsiooniteenuseid.

Tegevjuhtkonnale aruandeaastal tasu makstud ei ole. Juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu makstud ei ole, olulisi soodustusi antud ei ole, samuti puuduvad juhatuse liikmetega seotud potentsiaalsed kohustused.

Ettevõttel ei olnud töötajaid, töötasu ei makstud, vajalikud teenused ostetakse sisse.

The company's main area of activity is real estate business. In addition it offers consultation services.

In the current year there has been no payments to management. Board members have not been paid any salary, no benefits and there no potential liabilities connected to board members.

The company did not have any workers, no salary paid, all necessary services are being outsourced.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 042 749	441 390	2
Kokku käibevarad	1 042 749	441 390	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	34 472	73 257	3,4
Finantsinvesteeringud	1 163 425	949 647	5
Kokku põhivarad	1 197 897	1 022 904	
Kokku varad	2 240 646	1 464 294	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	206 490	6 414	6
Kokku pikaajalised kohustised	206 490	6 414	
Kokku kohustised	206 490	6 414	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 455 068	1 397 451	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	576 276	57 617	
Kokku omakapital	2 034 156	1 457 880	
Kokku kohustised ja omakapital	2 240 646	1 464 294	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	535 739	17 332	8
Mitmesugused tegevuskulud	-7 139	-7 107	
Ärikasum (kahjum)	528 600	10 225	
Muud finantstulud ja -kulud	47 676	47 392	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	576 276	57 617	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	576 276	57 617	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EE Estate 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest. Sidusettevõtteid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

OÜ EE Estate aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	1 042 749	441 390
Kokku raha	1 042 749	441 390

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11469609	Seafront Capital Management OÜ	Eesti	Kinnisvara	90	90
12505969	EE Estate Berlin Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
Seafront Capital Management OÜ	2 304	2 304
EE Estate Berlin Invest OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 804	4 804

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
	WCN Berlin Wall GmbH	Saksamaa	Kinnisvara	40	17
	Confido Kiinteistohallinta Oy	Soome	Kinnisvara	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
WCN Berlin Wall GmbH	67 453	92 700	53 915	214 068
Confido Kiinteistohallinta Oy	1 000			1 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	68 453	92 700	53 915	215 068

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	1 163 426	1 163 426
Laenunõuded	1 163 426	1 163 426
Kokku muud nõuded	1 163 426	1 163 426
	31.12.2016	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	949 647	949 647
Laenunõuded	949 647	949 647
Kokku muud nõuded	949 647	949 647

Lisa 6 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	206 490	206 490
Laenuvõlad	206 490	206 490
Kokku muud võlad	206 490	206 490
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	6 414	6 414
Laenuvõlad	6 414	6 414
Kokku muud võlad	6 414	6 414

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	192 796	10 563
Soome	289 028	6 769
Saksamaa	53 915	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	535 739	17 332
Kokku müügitulu	535 739	17 332
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	12 838	10 563
Investeerimine finantsvahenditesse	522 901	6 769
Kokku müügitulu	535 739	17 332

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud töötajaid, töötasu ei makstud, vajalikud teenused ostetakse sisse.

The company did not have any workers, no salary paid, all necessary services are being outsourced.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Spectre Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	409 380		409 380	
Sidusettevõtjad	753 046		539 267	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		6 490		6 414

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

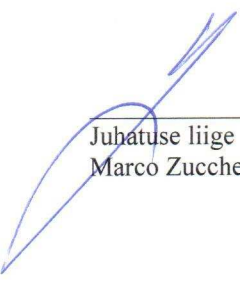
Juhatus kinnitab OÜ EE Estate 2017. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.
Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ EE Estate on jätkuvalt tegutsev ettevõtte

The board authorizes the authenticity and thoroughness of the compilation of OÜ EE Estate 2017 annual report.
The board authorizes that:

- The accounting policies executed in compiling the yearly report are compatible with Estonian good accounting practice;
- The yearly report reflects the company's financial state, yearly performance and cash flow in a true and fair manner;
- OÜ EE Estate is a continually operating company.

Tallinnas 28.05.2018



Juhatuse liige
Marco Zucchelli



Juhatuse liige
Gian Claudio Zucchelli

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 455 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)	576 276
Kokku	2 031 344
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 031 344
Kokku	2 031 344

OÜ EE Estate juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2017. aasta puhaskasum summas 576 276 EUR alljärgnevalt:

OÜ EE Estate board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2017 in the amount of 576 276 EUR as follows:

1. jaotamata kasum / retained earnings 576 276 EUR

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 455 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)	576 276
Kokku	2 031 344
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 031 344
Kokku	2 031 344

OÜ EE Estate 2017. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku otsusega 28. mai 2018 otsusega, allkirjastamine 28. mai 2018.

OÜ EE Estate 2017 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on May 28, 2018, signing on May 28, 2018.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse	64301	522901	97.60%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	12838	2.40%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Spectre Invest OÜ	10956478	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58132303
E-posti aadress	claudio@estate.ee